Hassan bin Othman lwn Mayto Trading (M) Sdn Bhd dan lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (MUAR) — SAMAN PEMULA NO 24(L)-746 TAHUN 2008
AHMADI ASNAWI PK
9 DECEMBER 2009

Amanah dan Pemegang Amanah — Amanah — Kesahan — Plaintif (Melayu) membeli tanah rezab Melayu sebagai pemegang amanah kepada defendan-defendan (bukan Melayu) — Sama ada transaksi bertentangan dengan undang-undang — Sama ada 'deed of trust' sah

Kontrak — Ketaksahan — Perlanggaran undang-undang — Plaintif (Melayu) membeli tanah rezab Melayu sebagai 'proxy and trustee' kepada defendan-defendan (bukan Melayu) menggunakan wang defendan-defendan — Sama ada perjanjian sah — Akta Kontrak 1950 s 24

Prosedur Sivil — Injunksi interim — Kebarangkalian tinggi untuk plaintif memenangi tuntutan — Sama ada kerugian plaintif boleh dipampas jika injunksi dinafikan — Sama ada imbangan keselesaan memihak kepada plaintif

Undang-Undang Tanah — Rezab Melayu — Pembelian tanah rezab Melayu — Plaintif (Melayu) membeli tanah rezab Melayu sebagai 'proxy and trustee' kepada defendan-defendan (bukan Melayu) menggunakan wang defendan-defendan — Sama ada defendan-defendan boleh menuntut hak benefisial — Sama ada transaksi sah — Enakmen Rizab Melayu Johor No 1 1936 s 9(1)

Plaintif memohon satu perintah injunksi supaya defendan-defendan dilarang daripada memasuki, memiliki atau mengawal beberapa hartanah ('hartanah-hartanah tersebut'). Hartanah tersebut adalah kesemuanya tanah rezab Melayu di bawah Enakmen Rizab Melayu Johor No 1 1936 ('Enakmen tersebut'). Syarikat defendan pertama bukanlah syarikat yang ditakrifkan sebagai Melayu di bawah Enakmen tersebut. Defendan-defendan kedua dan ketiga bukan orang Melayu. Plaintif telah dilantik menjadi ahli lembaga pengarah syarikat defendan pertama. Dengan menggunakan wang defendan pertama dan defendan kedua, plaintif telah membeli hartanah-hartanah tersebut daripada pemilik-pemilik Melayu. Defendan-defendan bersetuju tanah-tanah tersebut dipindah milik kepada plaintif untuk mengatasi kekangan-kekangan (*restrictions*) di bawah Enakmen tersebut. Plaintif dan

defendan-defendan telah menandatangani tiga '*Plantation and Management Agreement*' di mana plaintif memberi kebenaran kepada defendan-defendan untuk menguruskan hartanah tersebut termasuklah kerja-kerja menanam pokok kelapa sawit dan mengutip hasil kelapa sawit. Plaintif juga telah melalui satu '*deed of trust*' mengisytiharkan bahawa beliau memegang hartanah-hartanah tersebut sebagai pemegang amanah (*trustee*) kepada defendan pertama. Pindah milik hartanah-hartanah tersebut gagal dimaterialisasikan kerana defendan-defendan telah memasukkan kaveat ke atasnya. Plaintif mendakwa beliau adalah pemilik benefisial hartanah-hartanah tersebut. Defendan-defendan mendakwa plaintif hanyalah '*proxy and trustee*' kepada defendan-defendan bagi hartanah-hartanah tersebut. Defendan-defendan mengatakan amalan seperti ini adalah amalan yang lumrah dan berlaku tiap-tiap hari sambil memberi contoh perihal perniagaan yang dialibabakan.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif dengan kos:

(1) Kebiasaan melakukan perkara-perkara yang menyalahi undang-undang tidak menjadikan amalan-amalan salah itu menjadi sah. Tindakan defendan-defendan membeli hartanah-hartanah rezab Melayu tersebut adalah bertentangan dengan peruntukan s 9(1) Enakmen tersebut. Ia adalah satu transaksi yang tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan (lihat perenggan 3–4).

(2) Sasaran untuk mengusahakan dan mengutip hasil hartanah tersebut melalui ketiga-tiga '*plantation and management agreement*' tetap terhalang melalui s 24 Akta Kontrak 1950. Ketiga-tiga perjanjian tersebut berbangkit hasil dari pembelian hartanah-hartanah tersebut. Maka ketiga-tiga perjanjian tersebut masih tidak boleh dikuatkuasakan (lihat perenggan 5).

(3) Instrumen-instrumen *'deed of trust'* yang dirujuk sebagai asas 'pemilikan' defendan-defendan terhadap hartanah-hartanah tersebut adalah terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan oleh mana-mana mahkamah (lihat perenggan 8).

(4) Defendan-defendan tidak mempunyai apa-apa lokus di atas hartanah-hartanah tersebut dan tidak mempunyai apa-apa hak yang boleh diiktiraf oleh undang-undang. Maka dakwaan plaintif bahawa beliau adalah pemilik benefisial di atas hartanah tersebut adalah berasas, tidak kira bagaimana beliau memperolehinya (lihat perenggan 9).

(5) Imbangan keselesaan amat memihak kepada plaintif. Kebarangkalian plaintif untuk memenangi tuntutannya juga adalah tinggi dan kerugian yang akan dialaminya tidak dapat dipampas dan mencukupi jika beliau dinafikan dari memasuki, memiliki (*possession*) atau mengawal

aktiviti-aktiviti yang dilakukan di atas hartanah tersebut. *Keet Gerald Francis Noel John v Mohd Noor bin Abdullah & Ors* [1995] 1 MLJ 193 diikut (lihat perenggan 10).

[English summary

The plaintiff sought an injunction order to prevent the defendants from entering, owning or controlling several lands ('the lands'). The lands were all Malay reserve lands under the Malay Reservations Enactment Johore No 1 1936 ('the Enactment'). The first defendant's company was not the company which had been construed as Malay under the Enactment. The second and third defendants were not Malays. The plaintiff had been appointed as the board member of the first defendant company. Using the first and second defendants' money, the plaintiff had purchased the lands from the Malay owners. The defendants agreed that the land be transferred to the plaintiff to overcome the restrictions under the Enactment. The plaintiff and the defendants had executed three Plantation and Management Agreement whereby the plaintiff gave permission to the defendants to manage the lands including the works of planting palm oil trees and collecting the proceeds from it. The plaintiff also had, by a deed of trust, declared that he was holding the lands as a trustee for the first defendant. The transfer of the lands had failed to materialise as the defendants had entered caveat on it. The plaintiff alleged that he was the beneficial owner of the lands. The defendants alleged that the plaintiff was merely a proxy and trustee of the defendants for the lands. The defendants contended that such practice was normal practice and takes place every day whilst giving examples of the business which were owned by one person but was managed by someone else.

Held, allowing the plaintiff's application with costs:

(1) Normal practice of carrying out illegal acts does not make the practice legal. The defendants' conduct of purchasing the Malay reserve lands was against the provision of s 9(1) of the Enactment. It was an illegal transaction and unenforceable (see paras 3–4).

(2) The aim to develop and collect the proceeds of the lands by the three Plantation and Management Agreement was hindered by s 24 of the Contracts Act 1950. All the three agreements arose out of the purchase of the lands. Thus all the three agreements could not be enforced (see para 5).

(3) The deed of trust instruments referred as a basis of the defendants' ownership against the lands was void, illegal and unenforceable by any court (see para 8).

(4) The defendants did not have any locus on the lands and did not have any rights which could be declared by the law. Thus the plaintiff's allegation

that he was the beneficial owner of the land was grounded, immaterial of how he had obtained them (see para 9).

(5) The balance of convenience was very favourable to the plaintiff. The probability of the plaintiff to be successful in his claim was also high and the loss that he would suffer could not be compensated if he was denied from entering, possessing or controlling the activities carried out on the lands. *Keet Gerald Francis Noel John v Mohd Noor bin Abdullah & Ors* [1995] 1 MLJ 193 followed (see para 10).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai amanah secara am, lihat 12 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 2590–2623.
Untuk kes-kes mengenai injunksi interim, lihat 2(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 3425–3508
Untuk kes-kes mengenai ketaksahan secara am, lihat 3(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 4206–4341.
Untuk kes-kes mengenai rezab Melayu secara am, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 3348–3375.

Kes-kes yang dirujuk

Fusing Construction Sdn Bhd v EON Finance Bhd & Ors [2000] 3 MLJ 95, MR (diikut)
Haji Hamid bin Ariffin & Anor v Ahmad bin Mahmud [1976] 2 MLJ 79, MP (dirujuk)
Keet Gerald Francis Noel John v Mohd Noor bin Abdullah & Ors [1995] 1 MLJ 193, MR (diikut)
Palaniappa Chettiar v Arunasalam Chettiar [1962] MLJ 143; [1962] MLJ 143, PC (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Kontrak 1950 s 24
Enakmen Rizab Melayu Kedah 1931 s 6(2)
Enakmen Rizab Melayu Johor No 1 1936 ss 9(1), 15
Peraturan-Peraturan Getah 1934

M Manian (Manian K Marappan & Co) bagi pihak plaintif.
Mohajir (Abdul Halim & Co) bagi pihak defendan-defendan.

Ahmadi Asnawi PK:

[1] Melalui saman pemula ini plaintif memohon satu perintah supaya defendan-defendan dilarang dan satu injunksi diberi melarang mereka atau melalui wakil-wakilnya atau melalui ejen-ejennya walau apa cara sekalipun daripada memasuki, memiliki atau mengawal hartanah-hartanah HS(D)

17355 PTD 3948; HS(D) 17362 PTD 3958; HS(D) 17364 PTD 3959; HS(D) 17377 PTD 3974; HS(D) 17379 PTD 3976; HS(D) 17380 PTD 3977; HS(D) 17381 PTD 3978; HS(D) 17387 PTD 3987; HS(D) 17389 PTD 3990; HS(D) 17390 PTD 3991; HS(D) 17397 PTD 4012 dan HD(D) 23902 PTD 4015 ('hartanah-hartanah tersebut')

FAKTA-FAKTA SECARA RINGKAS

[2] Fakta-fakta yang diperolehi daripada keterangan-keterangan afidavit kedua-dua pihak adalah seperti berikut:

(a) Hartanah tersebut adalah kesemuanya tanah rezab Melayu di bawah Enakmen Rizab Melayu Johor No 1 1936 ('Enakmen ').

(b) Syarikat defendan pertama bukanlah syarikat yang ditakrifkan sebagai Melayu dibawah Enakmen tersebut.

(c) Defendan-defendan kedua dan ketiga bukanlah orang Melayu seperti ditakrifkan di bawah Enakmen tersebut

(d) Plaintif telah dilantik menjadi ahli lembaga pengarah syarikat defendan pertama dengan imbuhan-imbuhan yang sewajarnya.

(e) Dengan menggunakan wang daripada syarikat defendan pertama dan juga defendan kedua, plaintif telah membeli hartanah-hartanah tersebut dari pemilik-pemilik Melayu seperti resolusi syarikat di ms 23 eksh LBK1 dan ms 75 LBK2.

(f) Defendan-defendan bersetuju tanah-tanah tersebut dipindah milik kepada plaintif untuk mengatasi kekangan-kekangan ('restrictions') dibawah Enakmen tersebut seperti mana borang pindah milik eksh HO1 hingga HO12 lampiran 4, afidavit sokongan plaintif.

(g) Pindah milik hartanah-hartanah tersebut gagal dimaterialisasikan oleh kerana defendan-defendan telah memasukkan kaveat di atas hartanah-hartanah tersebut.

(h) Plaintif dan defendan-defendan telah menandatangani tiga *Plantation and Management Agreement* bertarikh 1 Julai 2005, 10 Julai 2005 dan 1 November 2005 di mana plaintif memberi hak dan kebenaran kepada defendan-defendan untuk menguruskan hartanah tersebut termasuklah kerja-kerja menanam pokok kelapa sawit dan mengutip hasil kelapa sawit sepertimana eksh HO13, HO14 dan HO15.

(i) Untuk hartanah-hartanah di bawah HSD 17379; HS(D) 17380; HS(D) 17387; HS(D) 17389; dan HS (D) 17390, pihak plaintif melalui satu *deed of trust* telah mengisytiharkan bahawa beliau memegang hartanah-hartanah di atas sebagai pemegang amanah ('*trustee*') kepada

defendan pertama seperti mana eksh LBK 10, 11, 12, 13, dan 14 kepada eksh LBK2, lampiran 5, afidavit jawapan defendan-defendan.

(j) Atas segala susah payah plaintif membeli tanah-tanah tersebut dari tuan-tuan punya hartanah Melayu, plaintif telah diberi pelbagai imbuhan dan juga dibayar RM1500 sebulan kerana kesudian beliau untuk memasuki tiga *Plantation and Management Agreement* tersebut oleh defendan-defendan.

(k) Lantas:

(i) defendan-defendan mendakwa plaintif hanyalah *proxy* dan *trustee* kepada defendan-defendan atas hartanah-hartanah tersebut dan tidak pernah memiliki hartanah-hartanah tersebut.

(ii) plaintif mendakwa beliau adalah pemilik benefisial hartanah-hartanah tersebut.

KEDUDUKAN DI SISI UNDANG-UNDANG

[3] Undang-undang adalah jelas. Seksyen 9(1) Enakmen tersebut memperuntukkan:

> Subject to the provision of subsections (ii) and (iii) and of section 17, no Malay holding shall be transferred, charged, leased or otherwise disposed of to any person not being a Malay and no memorandum of transfer, charge or lease in contravention of this section shall be capable of registration in any Land Office.

Nyata sekali tindakan yang diambil oleh defendan-defendan untuk membeli hartanah-hartanah rezab Melayu tersebut adalah bertentangan dengan peruntukan ini. Ia adalah satu transaksi yang tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan.

[4] Defendan-defendan mengatakan amalan seperti ini adalah amalan yang lumrah dan berlaku tiap-tiap hari sambil memberi contoh perihal perniagaan yang dialibabakan di mana seorang Melayu yang memperolehi kontrak dari kerajaan telah menjual kontrak tersebut kepada seorang bukan Melayu lalu menikmati untung atas angin. Namun dalam kes ini apa yang dilakukan oleh defendan adalah amalan-amalan yang menyalahi undang-undang. Kebiasaan melakukan perkara-perkara yang menyalahi undang-undang tidak menjadikan amalan-amalan salah itu menjadi sah.

[5] Maka dalam kes *Haji Hamid bin Ariffin & Anor v Ahmad bin Mahmud* [1976] 2 MLJ 79, mahkamah telah memutuskan bahawa:

A Held: dismissing the appeal, by virtue of s 6(2) of the Kedah Malay Reservations Enactment, the purported sale was *void ab initio* and it could not be enforced by the purchaser nor could the purported purchaser pass a good title to another, even if he be a Malay.

B Defendan-defendan seterusnya menyatakan mereka tidak berhasrat untuk memindah milik hartanah tersebut kepada mereka tetapi hanya ingin mengusahakan dan mengutip hasil yang diusahakan. Namun objektif asal pembelian hartanah-hartanah tersebut sudah menyalahi undang-undang dari mula-mula lagi yang tidak boleh dikuatkuasakan. Jadi apakah *mechanism* yang
C hendak digunakan bagi mencapai sasaran untuk mengusahakan dan mengutip hasil hartanah tersebut? Sekiranya sasaran tersebut hendak dicapai melalui ketiga-tiga *Plantation and Management Agreement* berkenaan, maka saya berpendapat usaha tersebut tetap terhalang melalui s 24 Akta Kontrak 1950 yang memperuntukkan '... *Every agreement of which the object or consideration is*
D *unlawful is void*'.

[6] Ketiga-tiga perjanjian tersebut berbangkit hasil dari pembelian hartanah-hartanah tersebut. Maka ketiga-tiga perjanjian tersebut masih tidak boleh dikuatkuasakan seperti diputuskan dalam kes *Fusing Construction Sdn*
E *bhd v EON Finance Bhd & Ors* [2000] 3 MLJ 95 di mana Gopal Sri Ram JCA (pada ketika itu) menyatakan bahawa *where a transaction which on the face of it is lawful is entered into for an unlawful purpose or to achieve an unlawful act, the transaction is tainted with illegality, and is unenforceable. …*

F **[7]** Seterusnya saya juga berpendapat pembelian hartanah rezab Melayu tersebut oleh defendan-defendan dengan menggunakan seorang Melayu adalah bertujuan semata-mata untuk *defeat the law*. Ini merupakan satu penipuan yang nyata. Dalam kes *Palaniappa Chettiar v Arunasalam Chettiar* [1962] MLJ 143; [1962] MLJ 143, responden dalam usaha untuk melepasi
G kekangan di bawah Peraturan-Peraturan Getah 1934 telah memindah milik kira-kira 40 ekar tanah miliknya kepada anaknya. Akibat daripada perbuatan ini, mahkamah telah memutuskan:

Held:

H (1) Trial judge's findings that the respondent had practiced deceit on the public administration of the country to make a personal gain must be upheld. The Board could not agree with the Court of Appeal that there was no evidence for such a finding.

I (3) In view of the finding that the respondent had arranged the transfer for an illegal or fraudulent purpose and as the fraudulent purpose had in fact been carried out, the respondent was precluded from obtaining the aid of the court.

Kedudukan defendan-defendan tidak ubah seperti kedudukan responden dalam kes di atas.

[8] Defendan-defendan seterusnya mendakwa plaintif adalah *proxy* kepada mereka dan memegang hartanah-hartanah tersebut sebagai *trustee* kepada defendan-defendan melalui *deed of trust* di atas. Sehubungan dengannya s 15 Enakmen memperuntukkan:

> Every trust or alleged trust, whether such trust be expressed, implied or constructive, which purports to be created in respect of any Malay holding by the proprietor thereof in favour of or for the benefit of any person who is not a Malay shall be null and void and shall be incapable of being enforced by any court.

Nyata sekali dakwaan defendan-defendan seperti di atas tidak ada asas sama sekali di sisi undang-undang dan instrumen-instrumen *deed of trust* yang dirujuk sebagai asas 'pemilikan' defendan-defendan di atas 15 hartanah-hartanah tersebut adalah terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan oleh mana-mana mahkamah.

DAPATAN

[9] Atas alasan-alasan di atas saya mendapati bahawa di sisi undang-undang defendan-defendan tidak mempunyai apa-apa lokus di atas hartanah-hartanah tersebut dan tidak mempunyai apa-apa hak yang boleh diiktiraf (*recognised*) oleh undang-undang. Maka dakwaan plaintif bahawa beliau adalah pemilik benefisial di atas hartanah tersebut nampaknya berasas, tidak kiralah bagaimana beliau memperolehinya.

[10] Tidak ada keraguan wujud isu-isu yang perlu dibicarakan dalam kes ini. Oleh kerana dakwaan plaintif bahawa beliau adalah pemilik benefisial hartanah tersebut adalah berasas, maka menggunapakai prinsip-prinsip dalam kes *Keet Gerald Francis Noel John v Mohd Noor bin Abdullah & Ors* [1995] 1 MLJ 193, saya berpendapat bahawa imbangan keselesaan amat memihak kepada plaintif. Kebarangkalian plaintif untuk memenangi tuntutannya juga adalah tinggi dan kerugian yang akan dialaminya tidak dapat dipampas dan mencukupi jika beliau dinafikan dari memasuki, memiliki (*possession*) atau mengawal aktiviti-aktiviti yang dilakukan di atas hartanah tersebut.

[11] Dengan itu saya membenarkan permohonannya seperti dalam perenggan 1 dan 2 lampiran 2 dengan kos.

Permohonan plaintif dibenarkan dengan kos.

Dilaporkan oleh Kanesh Sundrum